

# EFH Weissach

71287 Weissach

48.8417852, 8.9215638



Dieses großzügige, freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet auf rund 282m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Das Haus steht auf einem 576m<sup>2</sup> großen Grundstück in angenehmer, ruhiger Lage und überzeugt durch seinen gepflegten Zustand sowie zahlreiche praktische Details. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2021, wodurch sich das Objekt in einem zeitgemäßen und ansprechenden Zustand präsentiert. Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über eine integrierte Garage mit elektrischem Torantrieb, eine separate Einliegerwohnung sowie vielseitig nutzbare Nebenräume. Im Hanggeschoss befindet sich die Einliegerwohnung, die sich ideal für Gäste, Angehörige oder zur Vermietung eignet. Zudem sind auf dieser Ebene die Garage, eine Werkstatt / Keller und der Heizungsraum mit Sauna und Dusche untergebracht. Diese Etage bietet reichlich Stauraum und praktische Nutzflächen für Alltag, Hobby oder Handwerk. Das Erdgeschoss bildet das Zentrum des Wohnens: Ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die offen gestaltete hochwertige Küche schafft eine kommunikative Verbindung zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC, zwei vielseitig nutzbare Zimmer sowie ein großes Badezimmer mit Tageslicht. Im Dachgeschoss erwartet Sie drei große Räume zur vielseitigen Nutzung. Ein zusätzliches Badezimmer mit Wanne und großer Dusche ergänzt diese Ebene. Mit seiner flexiblen Raumaufteilung, der separaten Einliegerwohnung und der soliden Ausstattung bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Lebenssituationen. Ob als klassisches Familienhaus, Generationenhaus oder Wohnlösung mit Arbeitsbereich – diese Immobilie vereint Komfort, Raum und Funktionalität auf überzeugende Weise.

## Überblick

Angebotsart: Kaufen	Immobilientyp: Haus	Verfügbar ab: sofort
Besichtigung: n.V.	Baujahr:	Zimmer: 8
Wohnfläche: 282 m <sup>2</sup>	Nutzfläche: 98 m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße: 576 m <sup>2</sup>
Kaltmiete mtl.: €	Nebenkosten mtl.: €	Kautions: €
Preis: 740.000		

## Ausstattungsmerkmale

- |                      |            |                  |               |
|----------------------|------------|------------------|---------------|
| ✘ Ausstattung (Text) | ✘ SAT      | ✘ Kabelanschluss | ✔ Internet/TV |
| ✔ Einbauküche        | ✔ Gäste-WC |                  |               |

## weitere Merkmale

- |                        |            |              |                |
|------------------------|------------|--------------|----------------|
| ✔ Balkon               | ✔ Terrasse | ✔ Garten     | ✘ Wintergarten |
| ✔ Keller               | ✔ Garage   | ✔ Stellplatz | ✔ Abstellraum  |
| ✔ elektrische Rolläden | ✘ Aufzug   | ✘ Pool       | ✘ Solaranlage  |

## Lage

PLZ 71287

Land Deutschland

Lagebeschreibung Das imposante Haus befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Wohnlage in Weissach. Die Straße liegt in einer verkehrsberuhigten Zone mit Tempo 30. Weissach gehört zum Landkreis Böblingen und liegt inmitten der reizvollen Landschaft des Heckengäus, etwa 18 Kilometer westlich von Stuttgart. Die Anbindung an den überregionalen Verkehr ist hervorragend: Über die nahegelegenen Anschlussstellen Rutesheim und Heimsheim ist die Autobahn A8 in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über verschiedene Buslinien des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS), mit Anschlussmöglichkeiten an die S-Bahn in den Nachbarorten Leonberg

und Renningen. Für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da sich zahlreiche Kindertagesstätten in unmittelbarer Nähe befinden. Unter anderem sind der Kindergarten Lindenweg, das Kinderhaus Regenbogen, der Kindergarten Wehrkirchbereich sowie die Kita Brunnenstraße fußläufig erreichbar. Letztere bietet sowohl Krippen- als auch Kindergartenplätze in einem modernen teiloffenen Konzept mit großem Gartenbereich und vielfältigen Förderangeboten. Ergänzt wird das Angebot durch das Kinder- und Familienzentrum „Villa Kunterbunt“ in Flacht, das neben der Betreuung von Kindergartenkindern auch eine Nachmittagsbetreuung für Grundschulkinder sowie Kurse für Familien anbietet. Die schulische Versorgung wird durch die Ferdinand-Porsche-Gemeinschaftsschule in Weissach sowie die Grundschule im Ortsteil Flacht sichergestellt. Beide Einrichtungen sind gut erreichbar und bieten eine moderne Lernumgebung mit Ganztagsangeboten. Auch die Nahversorgung ist

durch verschiedene  
Dienstleister,  
Handwerksbetriebe und  
Supermärkte im  
Ortszentrum gesichert.  
Die medizinische  
Versorgung wird durch  
ortsansässige  
Arztpraxen, Apotheken  
und eine nahegelegene  
Klinik ergänzt. Für  
Erholung und Freizeit  
bietet Weissach  
vielfältige Möglichkeiten.  
Die Umgebung lädt mit  
ihren typischen  
Heckengäulandschaften  
, Streuobstwiesen und  
Feldwegen zu  
Spaziergängen,  
Wanderungen oder  
Radtouren ein. Der  
nahegelegene  
Aichstruter Stausee,  
verschiedene  
Spielplätze,  
Sportanlagen sowie ein  
umfassendes  
Vereinsleben machen  
den Ort besonders  
familienfreundlich. Auch  
Ausflugsziele wie der  
Kletterpark Weinsberg  
oder das  
Naturschutzgebiet  
Seegut-Semmlersberg  
sind gut erreichbar und  
bieten Abwechslung für  
alle Altersgruppen.  
Weissach selbst besitzt  
einen charmanten,  
dörflich geprägten  
Ortskern mit  
historischen  
Fachwerkhäusern, einer  
alten Wehrkirche und  
traditionellen Gehöften.  
Dieser gewachsene  
Charakter verleiht dem  
Ort eine hohe  
Wohnqualität und eine

besondere Atmosphäre.



## Agent Details

ar.erbach@t-online.de - Rainer Erbach

**Erbach Immobilienservice**

